



## SORIN VIȘOIANU:

Fațada clădirii The Light One este una dintre puținele din România care a beneficiat de testare la scară reală pentru infiltrații (aer-apă-vânt). Peretele-cortină este astfel gândit încât să aibă un rol estetic, dar și funcțional, asigurând un nivel crescut al filtrării luminii solare la interior, precum și un control pasiv al temperaturii".



# River Development investește 90 milioane euro în proiectele pe care le desfășoară

(Interviu cu Sorin Vișoianu, CEO River Development)

*Dezvoltatorul imobiliar River Development investește 90 de milioane de euro în proiectele pe care le desfășoară în țara noastră, după cum ne-a spus Sorin Vișoianu, CEO River Development. Domnia sa ne-a vorbit, într-un interviu, despre unul dintre ansamblurile rezidențiale - The Light. Acesta este un proiect care se va dezvolta în mai multe faze, până în prezent valoarea investiției în clădirea The Light*

*One (prima dezvoltată în cadrul ansamblului The Light) ridicându-se la circa 29 milioane euro.*

*"În paralel cu proiectul The Light, dezvoltăm Sema Parc, un proiect pe care îl putem descrie, fără lipsă de modestie, ca cel mai mare demers de reconversie urbană din Capitală", ne-a precizat, printre altele, domnul Vișoianu.*

**Reporter:** În ce stadiu de dezvoltare se află proiectul rezidențial The Light?

**Sorin Vișoianu:** The Light este un proiect dezvoltat în mai multe etape, care evoluează în linie cu cerințele pieței. Într-o primă fază, proiectul s-a concentrat pe dezvoltarea segmentului de birouri, iar în funcție de dinamica pieței și tendințele de ocupare, vom trece la următoarele etape, care includ și segmentul rezidențial. Nu avem o dată certă pe care să o putem înainta în acest moment, tocmai pentru că avem flexibilitatea atât de a inter-schimba fazele în funcție de nevoie, cât și de a le suprapune. De aceea, etapa următoare de dezvoltare se poate concentra fie pe dezvoltarea celorlalte două faze pe segmentul office și a infrastructurii pentru întregul proiect, fie pe abordarea simultană a rezidențialului cu una dintre fazele de office. În plus, The Light este gândit ca un proiect pe ter-

men mediu, astfel încât avem în vedere continuarea fazelor în cel mai scurt timp de la momentul livrării The Light One, aflându-ne în stadiu de planificare și pregătire pentru etapele următoare.

**Reporter:** Când au fost începute lucrările?

**Sorin Vișoianu:** Construcția primei clădiri din ansamblul The Light a fost demarată în anul 2017, respectiv la clădirea de birouri de clasa A The Light One.

Lucrările la The Light One, primul ansamblu de birouri din complexul The Light, sunt într-un stadiu avansat și suntem optimiști că vom putea finaliza lucrările spre închiderea trimestrului al doilea al acestui an.

**Reporter:** Care sunt caracteristicile ansamblului - suprafața terenului și a clădirii, numărul de spații birouri, destinația etc.?

**Sorin Vișoianu:** Dacă vorbim despre întreg ansamblul, The Light este proiectat pe baza unui amplu concept mixed-use cu

funcționalități în domeniul office și rezidențial și alte facilități care vin să completeze experiența de închiriere sau locuire în linie cu nevoile actuale ale consumatorului modern, precum zona pentru relaxare sau socializare sau de un sky bar care va deveni un nou punct de atracție pentru going out sau întâlniri de afaceri. Design-ul întregului ansamblu este în linie cu tendințele internaționale și oferă un plus de flexibilitate în organizarea spațiilor. Vorbim despre o suprafață totală construită, de peste 145.000 de metri pătrați, dintre care aproximativ 95.000 de metri reprezintă suprafața închiriazabilă de birouri. Din punct de vedere al proporțiilor alocate celor două segmente, conform planului actual, peste 105.000 de metri pătrați construiți vor fi destinați pentru spații de birouri și restul pentru rezidențial. Segmentul de birouri este

(continuare în pagina 42)

*urmare din pagina 41*

proiectat în trei clădiri distincte - The Light One, The Light Two și The Light Three, construcția primeia dintre ele fiind aproape finalizată. Cele 3 clădiri au un regim de înălțime cuprins între 11 etaje pentru The Light One și 18 niveluri pentru cea de-a treia clădire.

Clădirea The Light One, în prezent în dezvoltare, aduce în București și o serie de noutăți care o diferențiază în piață. Vorbim de un ecran LED de 108 mp, amplasat pe două din fațadele clădirii. Va fi primul ecran LED transparent din România, oferind o vizibilitate premium companiilor care rulează spoturi pe ecran, în timp ce vederea celor din clădire nu va fi deloc obstructivă.

În plus, fațada clădirii este una dintre puținele din România care a beneficiat de testare la scară reală pentru infiltrații (aer-apă-vânt). Peretele-cortină este astfel gândit încât să aibă un rol estetic, dar și funcțional, asigurând un nivel crescut al filtrării luminii solare la interior, precum și un control pasiv al temperaturii.

Nu în ultimul rând, din dorința de a eficientiza costurile chirișilor, clădirea beneficiază de unul dintre cele mai scăzute niveluri de add-on factor din piață, de doar 5%, spațiile nete închiriate fiind materializate la maxim.

Pentru că știm cât de important este confortul de a avea siguranța unui loc de parcare, ansamblul este proiectat să cuprindă peste 1.500 de locuri de parcare la momentul finalizării tuturor etapelor, iar primele 300 vor fi deja utilizabile la momentul finalizării The Light One. Pentru următoarele faze, am prevăzut o infrastructură pentru parcare cu trei niveluri subterane.

În ceea ce privește segmentul rezidențial, proiectul prevede 196 apartamente de 2, 3 și 4 camere, având suprafețe construite pornind de la 140 mp până la 190 mp, desfășurate pe o suprafață totală construită de aproximativ 39,815 metri pătrați. Apartamentele sunt dispuse câte două pe fiecare etaj, iar clădirea este proiectată cu dublă orientare - către Parcul Politehnica și Bulevardul Iuliu Maniu. În linie cu tendințele de lifestyle, sectorul rezidențial

va beneficia și de spații verzi sau spații de relaxare și locuri de joacă pentru copii, o zonă de 500 de metri pătrați pentru retail, aproape 2.000 de metri pătrați alocăți zonei de fitness și spa și, nu în ultimul rând, lifturi care asigură accesul direct în apartament.

**Reporter:** Care este valoarea proiectului?

**Sorin Vișoianu:** Așa cum am menționat la început, The Light este un proiect care se va dezvolta în mai multe faze, acestea fiind în strânsă legătură cu dinamica pieței. De aceea, proiectul oferă o marjă largă de flexibilitate în ceea ce privește calendarul investițional. Ce putem spune este că, până în prezent, valoarea investiției în clădirea The Light One (prima clădire dezvoltată în cadrul ansamblului The Light) se ridică la circa 29 de milioane de euro. Alături de proiectul și dezvoltările curente din Sema Parc, investițiile pe care River Development le va alocă proiectelor în prezent în derulare se ridică la peste 90 de milioane de euro.

**Reporter:** Care va fi prețul de închiriere/vânzare?

**Sorin Vișoianu:** Conform ultimelor analize disponibile, piața închirierilor pe segmentul office nu a cunoscut modificări majore în ultimele 12 luni, astfel că marjele se mențin în linie cu încadrarea zonală, respectiv sume cuprinse între aproximativ 14 și 15 euro metrul pătrat. Cu toate acestea, media pieței este un punct de pornire pentru orice tip de negociere, în funcție de specificațiile tehnice ale clădirii, locație, nevoile chiriașilor, facilitățile puse la dispoziție de dezvoltator, flexibilitatea ambelor părți fiind extrem de importantă în negocieri.

În ceea ce privește segmentul rezidențial, este prematur în acest moment să vorbim despre o listă concretă de prețuri, dar proiectul se va adresa segmentului cu venituri medii și peste medie. Localizarea central-vestică, ideal conectată la infrastructura orașului, calitatea execuției și atenția la detalii, spațiile adiacente care întregesc spectrul

*"Clădirea The Light One, în prezent în dezvoltare, aduce în București și o serie de noutăți care o diferențiază în piață".*





*"Dorița noastră este să coagulăm în jurul nostru o comunitate dinamică ce va da viață acestui nou pol de dezvoltare din Vestul Capitalei".*

unui stil de viață modern, precum și suprafețele generoase ale apartamentelor sunt elementele prin care ansamblul The Light Home se va distinge pe piața locală.

**Reporter:** Aveți deja spații contractate?

**Sorin Vișoianu:** În acest moment, suntem în discuții avansate cu mai mulți clienți din diferite sectoare de business, dar până la finalizarea negocierilor și a tuturor formalităților contractuale operăm în cadrul unui cadru de confidențialitate.

**Reporter:** Care sunt clienții pe care îi vizați?

**Sorin Vișoianu:** Dorița noastră este să coagulăm în jurul nostru o comunitate dinamică ce va da viață acestui nou pol de dezvoltare din Vestul Capitalei. Dacă

ne referim la segmentul office, credem că poziționarea The Light One oferă în sine niște avantaje competitive din mai multe perspective. Pe de o parte, clădirea este situată pe Bulevardul Iuliu Maniu, în imediata apropiere de una dintre cele mai circulante intersecții din București, ceea ce le oferă o vizibilitate extraordinară viitoarelor companii care vor alege să se stabilească aici. Mai mult, zona de Vest a capitalei oferă avantajul proximității de comunitatea academică din Politehnică, ceea ce pentru companiile din sectorul IT&C (și nu numai) poate genera noi oportunități de colaborare pentru dezvoltarea unor noi produse sau servicii.

De asemenea, pentru că înțelegem cât de importante sunt pen-

tru companii flexibilitatea și versatilitatea spațiilor, proiectele dezvoltate de River Development oferă soluții în acest sens, pliabile pentru orice fel de sector sau specific de business.

**Reporter:** Mai aveți și alte astfel de ansambluri?

**Sorin Vișoianu:** În paralel cu proiectul The Light, dezvoltăm Sema Parc, un proiect pe care îl putem descrie, fără lipsă de modestie, ca cel mai mare demers de reconversie urbană din Capitală. Master Planul presupune o dezvoltare imobiliară întinsă pe aproximativ 41 de hectare, și o suprafață totală construită care, la finalul proiectului, va atinge aproximativ 1 milion de metri pătrați construiți.

Concret, dacă vorbim despre un total al suprafețelor construi-

te și împărțirea lor pe funcționalități, Sema Parc se ridică la un total de aproximativ 964.800 mp construiți. Cea mai mare pondere o reprezintă segmentul de birouri cu 54% din totalul construit (526.800 mp), fiind urmat de segmentul rezidențial cu 32% (305.200 mp). Spațiile comerciale

*(continuare în pagina 44)*

*urmare din pagina 43*

și destinate recreerii vor ocupa un procent de 10% din totalul construit (93.500 mp), iar segmentul hotelier este estimat la 2% (21.300 mp).

Avem deja 47.000 mp închiriali livrați în primele două clădiri de birouri finalizate la început de 2009 și vândute către CA IMMO. În prezent, suntem în plină dezvoltare a altor 31.500 mp închiriali în două clădiri complet noi - Oslo și Londra -, termenul estimativ de finalizare fiind Q2 2021.

În plus, ne concentrăm atenția pe reamenajarea unor clădiri existente și transformarea lor în clădiri de birouri de clasa A. Vorbim de aproximativ 23.000 mp închiriali deja livrați în clădirile Bruxelles și Paris și de alți aproximativ 15.000 mp cu termenul estimat de livrare în Q3 2019 în clădirea Berlin.

**Reporter:** Ce alte planuri de investiții mai aveți în țara noastră?

**Sorin Vișoianu:** Prin conceptele, amploarea și unicitatea proiectelor aflate în derulare și a celor care vor urma, River Development își propune schimbarea arealului central-vestic al Bucureștiului, redând societății un spațiu urban modern și armonios pentru oamenii care aleg să locuiască sau să lucreze aici.

În acest moment, avem în plan două proiecte - The Light și SEMA Parc -, care urmăresc o dezvoltare etapizată, pe termen mediu și lung și ne concentrăm pe evoluția lor, ținând în permanență cont de dinamica pieței, noi oportunități și alte elemente care pot genera proiecte și idei noi.

**Reporter:** Care sunt sursele de

finanțare ale proiectului imobiliar?

**Sorin Vișoianu:** Finanțarea proiectului The Light provine exclusiv din surse private gestionate de entitatea de dezvoltare și este un mix de capital propriu și capital creditat.

**Reporter:** Cum vedeți piața imobiliară din țara noastră și ce perspective credeți că are aceasta?

**Sorin Vișoianu:** Cred că o observație interesantă ar fi aceea că asistăm la o maturizare a pieței din perspectiva clienților care sunt mai conștienți de nevoile lor, extrem de atenți la tendințe și bine informați. În ceea ce privește segmentul office, de exemplu, chiriașii înțeleg mult mai bine nevoia angajaților de a avea mai mult decât un simplu birou și caută experiențe complete care să le ofere facilități conexe pentru socializare, luat masa, relaxare și promenadă, spații verzi sau zone dedicate pentru retail și well-being (fitness & spa). Proiectele pe care le avem acum în dezvoltare țin cont de toate aceste nevoi ale consumatorului modern și oferta noastră este perfect adaptată pieței.

**Reporter:** Cum apreciați cererea/oferta din domeniu?

**Sorin Vișoianu:** Zona de Vest devine al doilea pol de dezvoltare al capitalei și resimțim acest lucru, în condițiile în care cred că putem vorbi deja despre un punct critic atins în zona Barbu Văcărescu. Mai mult, un element extrem de important de care trebuie să ținem cont indiferent de destinația unui proiect de dezvoltare, fie că vorbim de segmentul office sau rezidențial, este interconectarea la infrastructură. În

acest sens, vestul Capitalei beneficiază de conexiuni ideale pentru a ajunge ușor în orice zonă a orașului.

Dacă ar fi să ne raportăm la cifrele existente, vorbim la ora actuală, de o suprafață totală de 379.000 mp de birouri în zona de vest, iar peste 50% din proiectele noi de birouri livrate în București în 2018 sunt în vestul Capitalei. Previziunile pentru anul 2019 indică un procent similar din punct de vedere al livrărilor, ceea ce arată un "momentum" pentru această zonă.

**Reporter:** Considerați că urmează o nouă criza imobiliară?

**Sorin Vișoianu:** Dacă este ceva ce criza imobiliară anterioară ne-a învățat, acest lucru este să ridicăm ochii din proiectul pe care îl dezvoltăm, să ne uităm la imaginea de ansamblu și să construim cu gândul acolo. Sigur că vorbind despre o piață vie, este normal să existe anumite fluctuații și evoluții sinusoidale, dar nu estimăm schimbări majore pentru perioada imediat următoare.

Tocmai pentru că operăm într-un mediu dinamic, abordarea strategică pe care noi am ales-o pentru ambele proiecte pe care le avem în curs de dezvoltare (SEMA Parc și The Light) este una etapizată: dezvoltăm în prezent, ținând cont de master plan-ul extins, având avantajul flexibilității și dezvoltării în faze. De asemenea, proiectele noastre actuale se adresează acelor investitori interesați să se implice într-un pipeline mediu și lung, de aceea ele au un termen de realizare între 10 și 15 ani, corelat întotdeauna cu capacitatea de absorbție a pieței.

**Reporter:** Cum colaborați cu băncile?

**Sorin Vișoianu:** Colaborarea noastră cu sectorul bancar se înscrie în principiile de parteneriat cu care abordăm în general relațiile cu partenerii de afaceri - cu deschidere și flexibilitate. Un exemplu de succes în acest sens este chiar colaborarea pe care am avut-o pentru proiectul The

Light, care este rezultatul unui mix de finanțare - fonduri proprii și fonduri bancare. Ca linie generală, preferăm din punct de vedere strategic finanțarea din resurse proprii, având de partea noastră un portofoliu solid și de durată și un istoric care ne dă forța evoluției în piață, dar, în cazul proiectelor de amploare și ambițioase, ne uităm și spre atragerea de resurse externe.

**Reporter:** Care sunt problemele pieței și care ar fi soluțiile pentru rezolvarea acestora, în opinia dumneavoastră?

**Sorin Vișoianu:** Cred că elementele de stabilitate politică, în mod special cele privind legislația fiscală, și predictibilitatea economică sunt esențiale pentru evoluția pieței atât din perspectiva gradului de atractivitate pentru investitori, dar și din punct de vedere al dinamicii de consum. La momentul actual, tocmai această instabilitate este cea care îi ține la distanță pe investitorii instituționali.

De asemenea, performanța segmentului dezvoltărilor imobiliare, indiferent de tipul lor, depinde într-o mare măsură de relația de parteneriat între sectorul public și privat. Vorbim aici despre proiecte comune care vizează îndeosebi dezvoltarea infrastructurii, deficitară la nivel de București, dar și la nivel național, sau a altor elemente care țin de administrație, precum un cadru de reglementare aliniat la nevoile pieței, o viziune comună în ceea ce privește zona de facilități conexe tip piețe publice sau spații verzi etc. Cumulul tuturor acestor factori este extrem de relevant pentru dezvoltarea pieței imobiliare din România în ansamblul ei.

*"Dacă este ceva ce criza imobiliară anterioară ne-a învățat, acest lucru este să ridicăm ochii din proiectul pe care îl dezvoltăm, să ne uităm la imaginea de ansamblu și să construim cu gândul acolo".*